

346.047
SOE
P. 01

**PERJANJIAN SEWA SARANA KERJA DAN HUNIAN
DI PERKAMPUNGAN INDUSTRI KECIL (PIK)
PULO GADUNG JAKARTA TIMUR**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

SOEPARNO, SH
B4B 001197

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

TESIS

**PERJANJIAN SEWA SARANA KERJA DAN HUNIAN
DI PERKAMPUNGAN INDUSTRI KECIL (PIK)
PULO GADUNG JAKARTA TIMUR**

Disusun Oleh :

SOEPARNO, SH.
B4B001197

Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing,



H. Achmad Busro, SH, MHum

Tanggal :

06-10-2003

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

LEMBAR PENGESAHAN

PERJANJIAN SEWA SARANA KERJA DAN HUNIAN
DI PERKAMPUNGAN INDUSTRI KECIL (PIK)
PULO GADUNG JAKARTA TIMUR

Disusun Oleh :

SOEPARNO, SH.
B4B001197

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 3 Oktober 2003 dan dinyatakan telah
Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

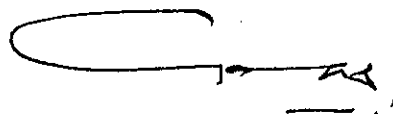
Menyetujui :

Dosen Pembimbing,

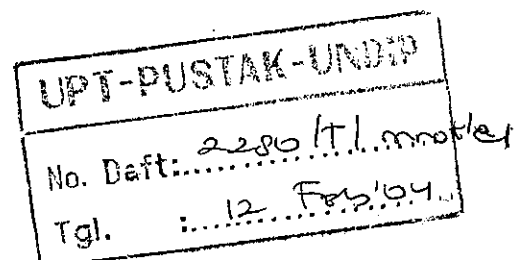
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,



H. Achmad Busro, SH., MHum



Prof. IGN. Sugangga, SH



PERNYATAAN

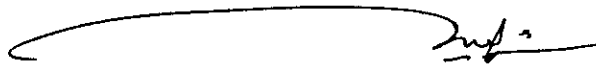
Saya yang bertanda tangan di bawah ini, dengan ini menyatakan bahwa thesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang, 3 Oktober 2003

Yang menyatakan,



Soeparno, SH.

ABSTRACT

THE RENT CONTRACT OF WORKING TOOLS AND OCCUPANCY IN THE SMALL INDUSTRY SETTLEMENT OF PULO GADUNG EAST JAKARTA

The housing and settlement development is one of efforts in fulfilling one of human's basic needs, all at once to increase the living space quality, to give a direction to the territory growth, to extend work field and generate economical activities in increasing even distribution of people's prosperity. But, not all members of community can enjoy or have a proper house, healthy, safe, and harmonious.

The purpose of this research is to know the efforts of government, especially DKI Government in handling the problems of supplying settlement and work field for their poor people.

The approach method used in this research was juridical empiric, whereas the data examined consist of primary and secondary data which is for the next analyzed by using the qualitative analysis technique.

As the research result, can be stated that the real form of DKI Government's care to fulfill the basic needs of their people, such as the needs of work field availability, the place to stay or occupancy that is combined with the building in developing business, have been built a complex called Small Industry Settlement (PIK) in Pulo Gadung East Jakarta, as a place provided particularly for the craftsmen and small businessmen in DKI Jakarta territory that need it. The development of working tools and occupancy in this Small Industry Settlement of Pulo Gadung is provided to the craftsmen or small businessmen by a rent system for the certain period to get a building from the organizer. After getting a building from the related elements in the organizing and able to develop their own business, so the craftsmen or businessmen must leave PIK and the place they left will be used by another craftsmen or small businessmen that need building to develop their business. Thus, for the next.

Based on the analysis to the research result can be concluded that the problems faced in the availability of work field and occupancy that has an environment insight is very complex, because it's not only related with financial, but also related with the land availability matter, development technique, the value of people's social and culture, the velocity of population's growth and the spreading and the development of production centers and land method of making use in building people's life that is getting progress and modern.

INTISARI

PERJANJIAN SEWA SARANA KERJA DAN HUNIAN DI PERKAMPUNGAN INDUSTRI KECIL (PIK) PULO GADUNG JAKARTA TIMUR

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan pemerataan kesejahteraan rakyat. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati atau memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh pemerintah, khususnya pemerintah DKI dalam menangani permasalahan penyediaan pemukiman dan lapangan kerja bagi warganya yang kurang mampu.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, sedangkan data yang diteliti terdiri data primer dan data sekunder yang selanjutnya dianalisa dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Sebagai hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa wujud nyata dari kepedulian pemerintah DKI Jakarta guna memenuhi kebutuhan yang sangat mendasar dari warganya, yaitu kebutuhan akan penyediaan lapangan kerja, tempat tinggal atau hunian yang sekaligus dipadukan dengan pembinaan dalam mengembangkan usaha, telah dibangun suatu komplek yang disebut Perkampungan Industri Kecil (PIK) di Pulo Gadung Jakarta Timur, sebagai tempat yang disediakan khusus bagi para pengrajin dan pengusaha kecil di wilayah DKI Jakarta yang memerlukan. Pembangunan Sarana Kerja dan Hunian di Perkampungan Industri Kecil Pulo Gadung ini diberikan kepada para pengrajin atau pengusaha kecil dengan sistem sewa selama jangka waktu tertentu guna mendapat pembinaan dari pihak pengelola. Setelah mendapat pembinaan dari unsur-unsur yang terkait dalam pengelolaan dan mampu mengembangkan usahanya sendiri, maka pengrajin atau pengusaha tersebut harus meninggalkan PIK dan tempat yang ditinggalkannya akan diisi kembali oleh pengrajin atau pengusaha kecil lainnya yang memerlukan pembinaan untuk mengembangkan usahanya. Demikian seterusnya.

Berdasarkan analisis terhadap hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa permasalahan yang dihadapi dalam penyediaan lapangan kerja dan pemukiman yang berwawasan lingkungan sangat kompleks, karena tidak hanya menyangkut pembiayaan, tetapi juga menyangkut masalah penyediaan tanah, teknik pembangunan, nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya serta pengembangan pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang semakin maju dan modern.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan kasih dan sayangNya sehingga penulisan tesis dengan judul: **“Perjanjian Sewa Sarana Kerja dan Hunian Di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung Jakarta Timur”** dapat terselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana S-2 Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro.

Dengan telah selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof.Ir. Eko Budihardjo, MSc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof.Dr. Soeharyo Hadi Saputro, dr.,Sp.PD(K), selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. IGN. Sugangga,SH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
4. Bapak R.Suharto,SH.,MHum., selaku Sekretaris Program Studi Kenotariatan.
5. Bapak H.Achmad Busro,SH.,MHum, selaku Dosen Pembimbing.
6. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih Gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

7. Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Rekan-rekan Angkatan 2001 yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penyelesaian tesis ini.
9. Ibunda, isteri dan anak-anak ku tercinta, beserta seluruh keluarga yang telah memberi dorongan dan doa restu kepada penulis selama mengikuti pendidikan dan penyusunan tesis ini.
10. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Menyadari betapa dangkalnya kemampuan dan cakrawala dalam penulisan tesis ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis mohon koreksi maupun kritik serta saran, guna menyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat khususnya bagi perkembangan hukum perjanjian dan ilmu hukum pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 3 Oktober 2003

Penulis,



(Soeparno, SH.)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRACT	v
INTISARI	vi
INTISARI	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Perjanjian Pada Umumnya	9
2.1.1. Pengertian Perjanjian	9
2.1.2. Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian	14
2.1.3. Akibat Perjanjian	21

2.1.4. Penafsiran Perjanjian	22
2.1.5. Asas-asas dan Sistem Perjanjian	23
2.1.6. Jenis-jenis Perjanjian	28
2.1.7. Berakhirnya Suatu Perjanjian	31
2.2. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa	32
2.2.1. Definisi Sewa Menyewa	32
2.2.2. Kewajiban-kewajiban Pihak Yang Menyewakan	33
2.2.3. Kewajiban-kewajiban si Penyewa	35
2.2.4. Perihal Resiko Dalam Sewa Menyewa	37
2.2.5. Ganggungan dari Pihak Ketiga	38
2.2.6. Mengulang Sewakan	38
2.2.7. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan	39
BAB III : METODE PENELITIAN	40
3.1. Metode Pendekatan	40
3.2. Jenis Penelitian	41
3.3. Lokasi Penelitian	41
3.4. Populasi, Teknik Sampling, dan Sampel	41
3.5. Teknik Pengumpulan Data	42
3.6. Teknik Analisis Data	46
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
4.1. Pengaturan Hukum dan Pelaksanaan Perjanjian	
Sewa Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung	48
4.1.1. Dasar Hukum Pembangunan Sarana Kerja	

dan Hunian PIK Pulo Gadung	48
4.1.2. Maksud dan Tujuan Pembangunan PIK	
Pulo Gadung	51
4.1.3. Deskripsi Proyek Pembangunan PIK Pulo Gadung	52
4.1.4. Tahap Pembangunan PIK Pulo Gadung	55
4.1.5. Penetapan dan Penempatan Penghuni	53
4.1.6. Kondisi PIK Pulo Gadung Saat Ini	61
4.1.7. Status Penggunaan Sarana Kerja dan Hunian	63
4.1.8. Perjanjian Sewa Kontrak Sarana Kerja	
dan Hunian PIK Pulo Gadung	64
4.2. Peran Instansi Yang Berwenang dalam Pengelolaan	
PIK Pulo Gadung	67
4.3. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian	
Sewa Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung	
dan Cara Penyelesaiannya	72
BAB V : PENUTUP	83
5.1. Kesimpulan	83
5.2. Saran-saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN-LAMPIRAN	87

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam Garis Besar Haluan Negara, ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Sehubungan dengan itu pembangunan perumahan dan pemukiman baik rumah dengan status hak milik maupun rumah untuk di sewa dalam jumlah besar perlu terus ditingkatkan untuk menyediakan sarana kerja dan pemukiman dengan tetap memperhatikan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang makin maju.

Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan di sektor industri kecil dan rumah tangga. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerja sama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas.

Pembangunan perumahan dan pemukiman baik sebagai tempat tinggal maupun tempat menjalankan usaha atau mencari nafkah sebagaimana yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dengan pola Perkampungan

Industri Kecil (PIK) khususnya yang berlokasi di Pulo Gadung, merupakan perwujudan dari pemenuhan kebutuhan yang sangat mendasar dari setiap manusia, yaitu kebutuhan tempat tinggal sekaligus tempat mencari nafkah untuk menghidupi keluarganya dan menimbulkan dampak positif baik bagi Pemerintah Daerah dan masyarakat penghuninya.

Berdasarkan sifat dan hakekatnya manusia itu tidak dapat hidup sendiri, melainkan selalu membutuhkan orang lain dan hidup dalam masyarakat dengan aneka macam profesi atau pekerjaan yang satu sama lainnya saling membutuhkan dan melengkapi. Misalnya seorang pegawai dalam memenuhi aneka macam kebutuhannya sehari-hari mulai dari tempat tinggal atau rumah, pakaian, makanan (beras, sayuran, buah-buahan), pendidikan untuk anak-anak, pelayanan kesehatan, dan lain-lain tentu tidak dapat diusahakan/diadakan sendiri, melainkan dia membutuhkan bantuan orang lain untuk menyediakannya.

Pada dasarnya manusia merupakan makhluk sosial, dalam arti manusia saling berhubungan satu dengan yang lainnya karena manusia tidak bisa hidup menyendiri atau keluar dari kelompoknya, kalau pun hal itu terjadi hanya dalam keadaan terpaksa, dan itu pun dalam waktu sementara (tidak terus menerus).

Aristoteles, seorang ahli pikir di zaman Yunani kuno dalam ajarannya mengatakan bahwa : manusia adalah *zoon politicon*, artinya : manusia itu sebagai makhluk yang pada dasarnya selalu ingin bergaul dan berkumpul dengan sesamanya. Jadi manusia adalah makhluk yang suka bermasyarakat, oleh karena sifatnya yang suka bergaul satu sama lainnya, maka manusia itu disebut *mahluk sosial*.¹

¹ JB.Daliyo dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hal. 12

Setiap manusia hidup dalam bermasyarakat pasti menjalin hubungan satu sama lainnya, hubungannya tersebut antara lain mengadakan kerjasama, baik secara individu maupun secara kelompok, saling membantu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dan lain sebagainya. Dengan bekerja sama maka manusia akan lebih mudah dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dalam mencapai apa yang menjadi tujuannya hidupnya.

Manusia juga mempunyai sifat dasar serba ingin tahu dan terus berusaha menemukan cara agar lebih mudah dalam mencapai tujuan hidupnya. Sifat tersebut antara lain tercermin dalam sikap hidup orang-orang desa yang beranggapan bahwa hidup di kota besar seperti Jakarta merupakan pilihan untuk mewujudkan impian-impian, mengingat di kota (besar) semua tersedia dengan segala fasilitas, terutama fasilitas di bidang transportasi, komunikasi dan hiburan dan lain-lain, ditambah pula dengan banyak tersedianya lapangan kerja terutama di bidang industri, baik yang berskala kecil, menengah maupun besar.

Dengan segala kelengkapan dan daya tarik kota (besar) tersebut memancing penduduk desa (terutama kaum muda) untuk berurbanisasi dengan harapan akan mencapai taraf hidup yang lebih baik. Namun tidak semua para pencari kerja tersebut dilengkapi dengan ketrampilan (*skill*) yang memadai sesuai dengan kebutuhan, akibatnya banyak para urban tersebut akhirnya terjun ke bidang informal, antara lain menjadi pedagang kaki lima, buruh bangunan bahkan tidak sedikit yang menjadi gelandangan dan pengemis (gepeng).

Bertolak dari perilaku di sektor informal ini (pedagang kaki lima dan sebagainya) dengan dibekali keahlian seadanya, banyak di antara mereka

selanjutnya membuka usaha sendiri secara kecil – kecilan, dan yang bergerak di bidang konfeksi, logam, kayu atau sektor lainnya. Mereka membuka usaha di tempat-tempat yang ilegal dan tidak memadai, sehingga mengakibatkan timbulnya pemukiman-pemukinan kumuh. Keadaan yang demikian membuat pengusaha-pengusaha kecil tersebut sulit untuk berkembang, disatu sisi praktek usaha yang mereka lakukan menguntungkan dalam pemberdayaan ekonomi rakyat, namun di sisi lain menimbulkan permasalahan baru yang sangat kompleks dan pelik terutama bagi Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Guna mengatasi kondisi tersebut di atas, Pemerintah DKI Jakarta telah mengambil langkah konkret antara lain dengan menempatkan mereka dalam suatu komplek pemukiman yang diberi nama Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung, dengan tujuan para penghuninya selain bisa memperoleh tempat tinggal atau hunian yang layak juga mampu menghasilkan suatu produk industri kecil yang dapat menopang perekonomian keluarganya menjadi kebanggaan Pemerintah Daerah atau Nasional.

Penyediaan sarana kerja dan hunian yang dilakukan oleh Pemda DKI diberikan kepada para penghuninya berdasarkan kriteria tertentu, yaitu antara lain memiliki keahlian dibidang industri kecil atau industri rumah tangga tertentu namun tidak memiliki tempat usaha yang memadai untuk mengembangkan usahanya serta mau dibina untuk meningkatkan usahanya.

Sarana kerja dan hunian yang akan disediakan bagi calon penghuninya di lingkungan PIK diberikan dengan isitem sewa dengan harga sewa yang relatif murah dengan batas waktu yang terbatas (tidak dimaksud untuk disewakan selamanya),

karena setelah mendapat pembinaan dan pengusaha kecil yang bersangkutan telah mampu mandiri, maka ia harus meninggalkan PIK yang kemudian sarana kerja dan hunian yang ditinggalkannya akan diisi kembali dengan penghuni baru untuk mendapat pembinaan menjadi pengusaha besar yang nantinya mampu mandiri baik dari segi keahlian, permodalan maupun pemasaran.

Berdasarkan data yang tersedia di kantor Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman, Sarana Kerja dan Hunian dengan pola Perkampungan Industri Kecil (PIK) oleh Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung dibangun diatas areal seluas kurang lebih 950,15 hektar dan sampai saat ini yang selesai dibangun sekitar 47% dari keseluruhan luas areal yang tersedia dan telah menampung sebanyak 424 pengusaha/pengrajin yang terbagi dalam 5 (lima) kelompok atau sentra yaitu : (1) Sentra Konfeksi, (2) Sentra Kulit, (3) Sentra Logam, (4) Sentra Meubel, dan (5) Sentra Aneka Komoditi.

Pengadaan sarana kerja dan hunian yang demikian tentu sangat diharapkan oleh masyarakat, khususnya para pengrajin dan pengusaha kecil yang sekaligus dapat menjadi jalan keluar dari masalah yang cukup mendasar yang dihadapi di negara kita saat ini yaitu masalah pemukiman dan penyediaan lapangan kerja sehingga mampu menggerakkan roda perekonomian serta memberi nilai tambah dari aspek ekonomis baik bagi Pemerintah DKI sendiri maupun masyarakat penghuninya.

Sarana kerja dan hunian yang dibangun oleh Pemerintah DKI Jakarta tersebut disediakan bagi para pengrajin industri kecil dengan sistem sewa. Hak sewa itu selain ada batas waktunya, keberlangsungannya sangat tergantung pada syarat-syarat tertentu yang biasanya banyak ditentukan secara sepihak oleh pemilik

bangunan yang dalam prakteknya mempunyai kedudukan yang lebih kuat atau dominan. Padahal dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak adalah seimbang.

Pembangunan Sarana Kerja dan Hunian oleh Pemerintah DKI Jakarta dengan pola Perkampungan Industri Kecil (PIK) di Pulo Gadung patut mendapat sambutan positif dan perlu terus dikembangkan baik di kota besar seperti Jakarta maupun kota-kota besar lainnya di seluruh tanah air, namun bagi penulis masalah ini cukup menarik untuk diteliti lebih dalam, khususnya dari aspek yuridisnya mengingat perjanjian sewa sarana kerja dan hunian tersebut mempunyai ciri khas tersendiri bila di bandingkan dengan perjanjian sewa menyewa biasa.

Dalam kenyataannya, ternyata maksud dan tujuan yang baik dari pengadaan sarana kerja dan hunian dengan sistem PIK belum mencapai hasil maksimal. Adapun penyebab dari belum tercapainya secara maksimal tujuan dari pengadaan sarana kerja dan hunian dengan pola PIK bisa bersumber dari pihak pengelola maupun dari pihak penghuni PIK itu sendiri. Kendala yang bersumber dari pengelola antara lain adalah terbatasnya permodalan yang dapat disediakan bagi penghuni PIK atau pengusaha kecil untuk mengembangkan usahanya secara maksimal. Sedangkan kendala yang bersumber dari pihak penghuni antara lain : pengoperan alih sewa kepada pihak lain tanpa ijin dari pihak pengelola, penggunaan sarana kerja dan hunian yang menyimpang dari tujuan yang ditentukan oleh para pihak.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan dan praktek pelaksanaan perjanjian sewa Sarana Kerja dan Hunian Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung?
2. Bagaimana peran instansi yang berwenang dalam pengelolaan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung?
3. Apa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa Sarana Kerja dan Hunian Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung dan bagaimana pemecahannya?

1.3. TUJUAN PENELITIAN.

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan dan praktek pelaksanaan perjanjian sewa Sarana Kerja dan Hunian (SK & H) Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung agar dapat memberi masukan yang berguna bagi penyempurnaan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa antara masyarakat penghuni dengan Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) yang dapat merugikan bagi salah satu pihak.
2. Untuk mengetahui peran serta instansi yang berwenang terhadap pengelolaan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung

3. Untuk mengetahui hambatan - hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa Sarana Kerja dan Hunian (SK & H) dan solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dari dua sisi, yaitu :

- a. Manfaat Teoritis, yaitu agar dapat memberikan masukan serta sumbangsih bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan para akademisi dalam praktek apabila menghadapi permasalahan yang sama
- b. Manfaat Praktis :
 1. Untuk memberikan gambaran dan informasi serta masukan kepada pihak-pihak yang terkait dalam Perjanjian Sewa Sarana Kerja dan Hunian Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung tentang Sewa pada umumnya, dan Perjanjian Sewa Sarana Kerja dan Hunian (SK&H) pada khususnya.
 2. Untuk memberikan masukan kepada instansi yang berwenang dalam mengambil kebijakan untuk melakukan pengelolaan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung pada masa yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan batasannya diatur dalam Pasal 1313

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi :

Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas dan banyak mengandung kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapat diperinci :²

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan “*satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya*” . Kata “*mengikatkan*” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

² Achmad Busro, *Hukum Perdata II – Hukum Perikatan*, Percetakan Oetama, tanpa tahun.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikat diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidak-tidaknya perlu adanya rumusan "*saling mengikatkan diri*". Jadi jelas nampak adanya konsensus / kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata "*perbuatan*" mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan.

Dalam pengertian *perbuatan*, termasuk juga tindakan : (a) melaksanakan tugas tanpa kuasa, (b) perbuatan melawan hukum. Kedua hal tersebut merupakan tindakan atau perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus. Juga *perbuatan* itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah "*perbuatan hukum*".

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Untuk pengertian perjanjian dalam hal ini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan dan janji kawin. Pada hal perkawinan sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah hubungan antara debitor dan kreditor. Dimana hubungan antara debitor dan kreditor terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi, yang dimaksud hanya perjanjian kebendaan saja, bukan perjanjian personal.

4. Tanpa menyebut tujuan.

Dalam perumusan Pasal 1313 KUHPdata itu tidak disebut apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa.

Mengenai pengertian perjanjian ini dapat dikemukakan beberapa pendapat dari para sarjana antara lain :

a. Prof. R. Subekti. SH :

Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³

b. DR. Wiryono Prodjodikoro, SH :

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.⁴

³ *Ibid.*, hal. 2

⁴ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 7

Atas dasar alasan-alasan tersebut dan pendapat para ahli sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud dengan perjanjian itu.

*Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.*⁵

Selanjutnya, untuk adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk perjanjian tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan.

Apabila kembali kita perhatikan rumusan dari perjanjian, dapat kita simpulkan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :⁶

a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang.

Pihak-pihak dalam perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa manusia pribadi atau juga badan hukum. Subyek perjanjian harus mampu atau wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-

⁵ Achmad Busro, *Op.Cit.*, hal.2.

⁶ *Ibid.*, hal.3-4

undang. Subyek hukum dapat dalam kedudukan pasif atau sebagai debitor atau dalam kedudukan aktif atau sebagai kreditor.

b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut.

Persetujuan disini bersifat tetap, dalam arti bukan baru dalam tahap berunding. Perundingan hanya merupakan tindakan pendahuluan untuk menuju pada adanya persetujuan. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbullah persetujuan dan persetujuan itu merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai.

Tujuan mengadakan perjanjian, terutama guna memenuhi kebutuhan pihak-pihak, dan kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Adapun tujuan dari perjanjian itu sendiri haruslah memenuhi syarat dari kebebasan berkontrak, yaitu: (1) tidak dilarang undang-undang, (2) tidak bertentangan dengan kesusilaan, (3) tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.

Bila telah ada persetujuan, maka dengan sendirinya akan timbul suatu kewajiban untuk melaksanakannya. Pelaksanaan disini tentu saja dapat berwujud suatu prestasi yang meliputi : (1) memberi sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu.

- c. Adanya bentuk tertentu baik lisan maupun tertulis.

Dalam suatu perjanjian bentuk itu sangat penting, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu, maka suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai bukti.

- f. Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Mengenai syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dengan syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban dari pihak-pihak. Biasanya syarat ini dapat kita bedakan syarat pokok dan syarat tambahan.

2.1.2. Syarat – Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Meskipun hukum perjanjian menganut sistem terbuka, orang bebas untuk mengadakan perjanjian, tidak terikat pada ketentuan-ketentuan yang telah ada, namun syarat sahnya perjanjian yang dikehendaki oleh Undang-undang haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tanpa cela. Pasal 1320 KUHPdata menentukan ada empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Ad 1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan diri

Untuk adanya perjanjian dalam arti sah berlakunya, unsur kesepakatan atau kehendak para pihak mempunyai arti yang penting. Dengan sepakat, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Ada kemungkinan syarat pertama tentang adanya kesepakatan justru tidak ada karena adanya "*cacad kehendak*" artinya kemauan atau itikad untuk terjadinya perjanjian dari salah satu pihak tidak mengandung unsur kesepakatan. Cacad kehendak ini dapat ditimbulkan oleh 3 (tiga) hal seperti ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, yaitu : (1) adanya kesalahan/kekhilafan, (2) adanya paksaan, (3) adanya penipuan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan, bahwa pengertian sepakat dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) sedangkan pernyataan pihak yang menerima dinamakan akseptasi (*acceptatie*).⁷

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisni*, Alumni, Bandung, 1994, hal.24.

Untuk menentukan saat kapan terjadinya perjanjian dalam arti adanya persesuaian kehendak tidaklah mudah, karena mungkin para pihak tempatnya saling berjauhan antara satu kota dengan kota lain, bahkan mungkin antar negara. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran, yaitu :

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) yang mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menulis surat jawaban.
- b. Teori pengiriman (*verzëndtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tarawan.
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi bila pihak yang menawarkan sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- d. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.⁸

Ad 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUHPerdato mentebutkan bahwa setiap orang

⁸ Achmad Busro, *Catatan Kulian Hukum Perdata II, hukum Perikatan, Op.Cit.*, hal. 14-17; Mariam Darus Badrulzaman, *Op.Cit.*, hal.24.

adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUHPdata disebut sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Mengenai hal terakhir ini setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963, maka sejak itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami dapat bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah diperbolehkan menghadap di muka pengadilan tanpa seijin suami.

Kiranya jelas bagi kita setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, sejak itu beberapa pasal dalam KUHPdata sudah tidak berlaku lagi, antara lain Pasal 108, 110, ayat (3) dan Pasal 1238 KUHPdata.

Ad 3. Suatu hal tertentu.

Pengertian suatu hal tertentu adalah obyek dari perikatan yang menjadi kewajiban dari para pihak dalam arti prestasi. Prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, sedangkan untuk

dapat mengatakan tertentu dan dapat ditentukan harus ada jenis dari preatasi itu sendiri dan selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Tentu disini harus obyek yang terdapat dalam perdagangan, karena benda diluar perdagangan tidak dapat dijadikan obyek dari perikatan.

Ad 4. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Dalam perjanjian sewa menyewa : satu pihak menginginkan kenikmatan sesuatu barang, sedangkan pihak lain menghendaki uang.

Motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum, bagi hukum motif tidaklah penting, sehingga sebab yang halal disini merupakan isi kehendak dibuatnya perjanjian yang diperkenankan dilihat dari sudut undang-undang yang berlaku, ketertiban umum dan atas dasar kesusilaan.

Sebenarnya keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, dapat dibagi dalam dua kelompok yaitu:⁹

a. Syarat Subyektif.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakrta, 2002, hal. 94.

Syarat Subyektif adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian dimana hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

b. Syarat Obyektif.

Syarat Obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian, ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Apabila syarat-syarat tersebut atau salah satu syarat tidak terpenuhi, maka dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi perjanjian itu batal demi hukum. Artinya : dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void*.

Dalam hal suatu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat

meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan.¹⁰

Dilihat dari syarat sahnya perjanjian seperti yang tertera dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka Asser memisahkan dalam dua bagian, yaitu bagian inti/pokok (*wanzenlijke oordeel*) dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *natualia* serta *aksidentalia*.

Essensialia

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*), dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus/mutlak ada.

Naturalia

Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*).

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., hal. 20.

Aksidentalita

Bagian ini merupakan bagian yang oleh para pihak ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak diatur dalam undang-undang, seperti dalam jual-beli mobil beserta dengan perlengkapan yang ditambahkan seperti tape, ac, dan sebagainya.¹¹

2.1.3. Akibat Perjanjian

Membicarakan akibat dari persetujuan/perjanjian, kita tidak dapat lepas dari ketentuan Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdata.

Pasal 1338 menyatakan bahwa :

- (1) *Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*
- (2) *Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*
- (3) *Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*

Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan, persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

¹¹ Achmad Busro, *Op.Cit.*, hal.9; Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal.25

Dengan istilah "*semua*" dalam Pasal 1338 KUHPerdara pembentuk Undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tidak bernama

2.1.4. Penafsiran Perjanjian

Perjanjian terdiri dari serangkaian kalimat. Untuk menetapkan isi perjanjian perlu diadakan penafsiran, sehingga jelas diketahui maksud setiap pihak hingga tidak keliru ketika melaksanakan perjanjian.

Undang-undang memberikan beberapa pedoman untuk menafsirkan perjanjian sebagai berikut :

- a. Jika kata-kata perjanjian jelas tidak diperkenankan untuk menyimpang;
- b. Hal-hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan dianggap dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan;
- c. Semua janji yang dibuat dalam perjanjian harus diartikan dalam hubungan satu sama lain. Setiap janji harus ditafsirkan dalam perjanjian secara keseluruhannya;
- d. Jika ada keragu-raguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikan suatu hal untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu;

- e. Meskipun luasnya arti kata-kata dalam suatu perjanjian yang disusun, perjanjian itu hanya meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksud oleh kedua belah pihak sewaktu membuat perjanjian.¹²

2.1.5. Asas-Asas Dan Sistem Perjanjian

Menurut GBHN (TAP MPR No.II/1993) pembaharuan hukum harus berorientasi pada sistem. Sistem hukum adalah keseluruhan tata tertib hukum yang didukung oleh sejumlah asas. Asas-asas sistem hukum nasional adalah sebagai berikut :

- a. Pancasila sebagai asas filosofi;
- b. UUD 1945 sebagai asas politik;
- c. TAP MPR sebagai asas politik;
- d. Unadna-Undang sebagai asas operasional.¹³

Asasa-asas ini satu sama lain berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan, dan mencegah adanya tumpang tindih. Juga menciptakan kepastian hukum di dalam keseluruhan tata tertib hukum tersebut.¹⁴

2.1.5.1. Asas-Asas Dalam Perjanjian¹⁵

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut :

¹² Mariam darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal.29.

¹³ *Ibid.*, hal.2

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Purwahid Patrik, *Dasar - Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 66

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas kebebasan berkontrak, setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam Undang-Undang maupun belum diatur dalam Undang-Undang.

Hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka dimana pihak-pihak diberikan kebebasan mengadakan suatu perjanjian. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"*.

Maksud dari asas kebebasan berkontrak, bukan berarti seseorang itu tidak ada batasnya sama sekali melainkan kebebasan itu hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan perundang-undangan disebut dalam Pasal 1337 KUHPerdara itu.

b. Asas itikad baik

Tiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik yang subyektif dan itikad baik obyektif.

Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan

sesuatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

c. Asas Pacta Sun Servanda

Pacta Sun Servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang, maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti Undang-Undang. Jadi pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak bisa mendapat keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

d. Asas Konsensual.

Maksud asas ini adanya suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti perbuatan hukum lain kecuali yang bersifat formal. Terhadap asas ini ada pengecualiannya yaitu : apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman

batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan tertulis.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya jadi pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruh bagi pihak ke tiga dan pihak ke tiga pun tidak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian garansi dalam perjanjian untuk pihak ke tiga.

2.1.5.2. Sistem Perjanjian

Menurut Buku III (Ketiga) KUHPerdara, hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*) yang artinya perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Jadi, bertentangan dengan sistem tertutup yang dianut dalam Buku II KUHPerdara yaitu Hak Kebendaan.

Sedangkan sistem terbuka ini yang mengandung asas kebebasan itu berarti bahwa tiap orang diperbolehkan membuat

perjanjian yang berupa apapun yang bersifat mengikat bagi yang membuatnya dan diberi kebebasan juga untuk menentukan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat ke dua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ini, menunjukkan kepada bahwa dalam hukum perjanjian disamping sistem kita menganut sistem terbuka (*open system*)¹⁶ kita juga menganut asas kebebasan berkontrak (*partij otonomi*), yang mengandung suatu pengertian bahwa perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja, dalam praktek sering timbul perjanjian yang mencakup 2 macam perjanjian yang dalam undang-undang diatur secara terpisah.

Misalnya : undang - undang mengatur masalah perjanjian jual beli, sewa menyewa, padahal dalam praktek sering terjadi perjanjian sewa beli.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian dapat ditiadakan bila dikehendaki oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian itu

¹⁶ *Ibid.*, hal. 66

dan mereka boleh membuat ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian sesuai dengan kepentingan yang mereka adakan.

Jika ada sesuatu soal tidak mereka atur dalam perjanjian yang dibuat, maka soal tersebut tunduk kepada Undang-Undang. Karena itulah hukum perjanjian disebut sebagai hukum pelengkap, oleh karena itu pasal-pasal nya melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

2.1.6. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :¹⁷

a. Perjanjian timbal balik.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya, perjanjian jual beli, sewa menyewa.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban.

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal.19-22.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama.

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara. Di luar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomi*) yang berlaku dalam Hukum Perjanjian. Misalnya Perjanjian Sewa Beli.

d. Perjanjian campuran (*Contactus sui generis*).

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan.

e. Perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerdara,

perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebaskan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

f. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda yang dialihkan/diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdato, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUHPerdato). Namun demikian di dalam KUHPerdato ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang (Pasal 1694 KUHPerdato), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdato). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum Romawi.

h. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya.

1) Perjanjian *liberatoir* : yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 KUHPerdato.

- 2) Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
- 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUHPerdota.
- 4) Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintahan), misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang (Keppres No.29/1984).¹⁸

2.1.7. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Pasal 1381 KUHPerdota menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan. Cara-cara tersebut adalah :

- 1) Pembayaran;
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan;
- 3) Pembaharuan utang;
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi;
- 5) Percampuran utang;
- 6) Pembebasan utang;
- 7) Musnahnya barang yang terutang;
- 8) Batal/pembatalan;

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal.19-22.

9) Berlakunya suatu syarat batal; dan

10) Lewatnya waktu.

Menurut Subekti, perincian dalam pasal 1381 KUHPdata itu tidak lengkap, karena telah dilupakan hapusnya suatu perikatan karena lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian.¹⁹

2.2. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa

2.2.1. Definisi sewa menyewa²⁰.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPdata mengenai perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual artinya, ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

¹⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, Jakarta, 1980, hal.152.

²⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985, hal 39

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa” jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan itu. Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut, dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seorang diserahi suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar suatu kewajiban apapun, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa menyewa.

2.2.2. Kewajiban-kewajiban Pihak Yang Menyewakan.

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :²¹

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;

²¹ *Ibid.* hal. 42

- c. Memberikan kepada sipenyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa, melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa. Ia juga harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi (Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara).

Kewajiban memberikan nikmat, ketenteraman kepada si penyewa dimaksud sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewakan. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan yang disewa, dan lain sebagainya.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 KUHPerdara yang berbunyi :

Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang – orang pihak ke tiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.

2.2.3. Kewajiban – kewajiban si Penyewa.

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah :²²

- a. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang “ *bapak rumah yang baik* “ sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang *bapak rumah yang baik* berarti kewajiban untuk memakainya seakan – akan itu barang kepunyaannya sendiri.

Jika si penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakainya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUH Perdata). Misalnya sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil.

²² *Ibid*, hal. 43

Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa (Pasal 1581 KUHPPerdata).

Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Hal ini menemukan realisasinya dalam apa yang dinamakan "*pandbeslag*".

Sebagaimana kita lihat, si penyewa diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1583 memberikan penjelasan tentang apa yang di maksud dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari itu, sebagai berikut :

Jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian : pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela, baik di dalam maupun dli luar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat.

Selanjutnya bagi seorang penyewa tanah, oleh Pasal 1591 KUHPPerdata ditetapkan kewajiban, atas ancaman membayar ganti rugi, untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan diatas pekarangan-pekarangan yang disewa. Maksudnya adalah bahwa si pemilik dapat mengambil tindakan - tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.

2.2.4. Perihal Resiko Dalam Hal Sewa Menyewa²³

Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan.

Tentang apakah arti “ *resiko* “ itu sudah kita ketahui dari bagian umum dari Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW.

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa itu tidak begitu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 KUHPerdara tersebut seperti halnya dengan peraturan tentang resiko dalam jual beli yang diberikan oleh Pasal 1460, dimana dengan terang dipakai perkataan “ tanggungan “ yang berarti resiko.

Peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa itu harus kita ambil dari Pasal 1553 KUHPerdara secara mengambil kesimpulan. Dalam pasal ini disebutkan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” inilah diambil kesimpulan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal

²³ *Ibid.*, hal .44

mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang disewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.

2.2.5. Gangguan Dari Pihak Ketiga

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ke tiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu.

Apabila orang pihak ke tiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.

2.2.6. Mengulang-Sewakan.

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperjanjikan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain.

Dalam Pasal 1559 KUHPerdata disebutkan bahwa : “Jika yang disewa itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia, atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewa”.

2.2.7. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan.

Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan.

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (*otomatis*) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, kalau sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah “*metodologi*” berasal dari kata “*metode*” yang berarti “*jalan ke*”. Metode menurut kebiasaan dapat dirumuskan sebagai suatu cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Jadi, yang dimaksud dengan metodologi menurut Robert Bogdan & Steven J. Taylor adalah :

*“... the process, principles, and procedures by which we approach problem and seek answer. In the social sciences the term applies to how one conducts research”.*²⁴

Sedangkan penelitian (*research*) adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁵

3.1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Empiris*. Adapun alasan dari penggabungan dari dua metode pendekatan tersebut adalah karena memang sering kali peneliti hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (*ansich*) terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang lebih memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.²⁶

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1984, hal. 5-6.

²⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research, Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal.4.

²⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.16.

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan gambaran seteliti mungkin tentang permasalahan yang akan diteliti. Menghasilkan data dasar yang dapat digunakan untuk berbagai macam tujuan antara lain untuk menerangkan hubungan beberapa gejala, untuk memprediksi keadaan dimasa yang akan datang dan dapat digunakan sebagai bahan penelitian dan pengambilan kebijaksanaan oleh pihak yang berwenang.

3.3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung Jakarta Timur.

3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah 424 pengusaha/pengrajin yang menghuni Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung dan Kepala Kantor Perindustrian dan Perdagangan sebagai Pengelola PIK Pulo Gadung.

b. Teknik Sampling

Mengingat terbatasnya waktu, tenaga dan biaya, maka tidak semua populasi (khususnya pengrajin penghuni PIK Pulo Gadung) diteliti, tetapi dipilih beberapa yang dianggap dapat mewakili populasi secara keseluruhan, dengan menggunakan kriteria bahwa yang bersangkutan

saat ini adalah Penyewa Sarana Kerja dan Hunian di Perkampungan Industri Kecil Pulo Gadung.

Dalam penelitian ini pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu cara pengambilan sampel yang didasarkan pada tujuan tertentu.²⁷

c. Sampel

Dalam penelitian ini penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

- 25 orang responden penghuni Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung. Pengambilan sample sebanyak 25 orang (5,88%) dari populasi dirasa mencukupi mengingat tingkat homogenitas sample cukup tinggi (semuanya pengusaha kecil/pengrajin sebagai penyewa).
- Kepala Kantor Perindustrian dan Perdagangan sebagai pengelola Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan untuk penulisan tesis ini terdiri dari data sekunder dan data primer.

²⁷ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 44.

1. Data Primer

Penelitian data primer dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data dan informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa Sarana Kerja dan Hunian di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung.

Untuk memperoleh data primer tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*).²⁸

2. Data Sekunder

Penelitian data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, yang mencakup :²⁹

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Tap MPR;
- 3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963, tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan

²⁸ *Ibid.*, hal. 60-61

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, hal.13

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan
 - 6) Keputusan Menteri Sosial Nomor 18/HUK/KEP/V/1982 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.
 - 7) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1982 tentang Sengketa Sewa Menyewa Perumahan;
 - 8) Surat-surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta :
 - Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1 B 3/2/35/1969 tanggal 20 Mei 1969 Lampiran Daerah Nomor 85 Tentang Penguasaan Perencanaan/Perutukkan Penggunaan Tanah Yang Termasuk Peruntukkan Industrial Estate Pulogadung Jakarta Timur.
 - Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor DA 11/2/28/1972 tanggal 10 Januari 1972 tentang Perluasan Daerah Penguasaan Planologis Bidang Tanah Guna Pembangunan Industrial Estate Pulogadung Seluas Lebih Kurang 800 Ha.
 - Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 369 Tahun 1979 tanggal 1 Januari 1979 tentang Pembubaran dan Perubahan Status Otorita/Proyek-Proyek Daerah Perluasan
-

Menjadi Proyek Pengembangan Lingkungan Perluasan Kawasan Industri Pulogadung (PPL PKIP).

- Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 352 Tahun 1980 tentang Pembangunan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung.
 - Instruksi Gubernur DKI Jakarta Nomor 0546/Instruksi/BKD/WK III/80 perihal Pengembangan Kawasan Proyek Pengembangan Lingkungan Pulogadung Sebagai Lokasi Industri Kecil Seluas Kurang lebih 44 Ha.
 - Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1291 Tahun 1986 Tanggal 1 Agustus 1986 Tentang Pembubaran Proyek Pengembangan Lingkungan (PPL) dan Pembentukan Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari :
- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana;
 - 2) Hasil-hasil penelitian;
 - 3) Hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.
- c. Bahan Hukum Tersier, yang terdiri dari :
- 1) Kamus Hukum;
 - 2) Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini.

3.6. Teknik Analisa Data

Menganalisa data merupakan suatu langkah yang sangat kritis dalam penelitian. Peneliti harus memastikan pola analisis mana yang akan digunakannya. Hal ini tergantung pada jenis data yang dikumpulkan³⁰.

Dalam menganalisa data pada penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, terhadap data primer yang dikomplementerkan dengan data sekunder. Analisa kualitatif adalah melakukan analisis terhadap deskripsi dari ungkapan-ungkapan yang disampaikan para responden, dengan demikian analisa tidak menggunakan perhitungan angka secara kuantitatif.

³⁰ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 85

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Hasil Penelitian

Tabel I : Kendala Yang di hadapi Penghuni PIK
(N=25)

No	Kendala yang dihadapi penghuni PIK	Ya	Tidak
1	Modal usaha yang tersedia kurang memadai	25	-
2	Status tempat hunian dengan sistem sewa sehingga tidak bisa dijadikan agunan kredit	25	-

Sumber : Data primer yang telah diolah.

Tabel I menunjukkan bahwa kendala utama yang dihadapi oleh penghuni PIK dalam mengembangkan usahanya adalah masalah permodalan.

Tabel II : Masalah Yang di hadapi Pengelola PIK

No	Masalah yang dihadapi pengelola PIK	Ya	Tidak
1	Pengalihan Sarana Kerja dan Hunian kepada pihak lain tanpa ijin dari pihak Pengelola PIK	Ya	-
2	Penyimpangan obyek hak sewa yang tidak sesuai dengan fungsi dan peruntukannya	Ya	-

Sumber : Data primer yang telah diolah.

Tabel II menunjukkan bahwa, pihak pengelola masih mengalami kesulitan dalam mengawasi pengalihan dan penyimpangan peruntukan obyek hak sewa yang dilakukan secara diam-diam oleh penghuni PIK.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan baik terhadap data primer maupun data sekunder telah diperoleh data yang diperlukan, yang kemudian oleh penulis diolah dan dianalisis secara kualitatif guna menjawab permasalahan yang ada sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.

4.1. Pengaturan Hukum dan Pelaksanaan Perjanjian Sewa Sarana Kerja dan hunian PIK Pulo Gadung

4.1.1. Dasar Hukum Pembangunan Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung

Dalam rangka penataan kota sehubungan dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) DKI Jakarta 1985-2005 dan mengingat lokasi kerja Pengusaha Industri Kecil yang semula tidak sesuai dengan rencana tata kota dengan keadaan yang tidak manusiawi, ditambah pula dengan pertimbangan berkaitan dengan industri besar yang bisa mewujudkan sistem bapak angkat dan keterkaitan antara industri kecil sendiri yang saling mengisi serta untuk dapat membantu peningkatan industri kecil dan memudahkan pembinaan, maka ditetapkan dengan Surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.532 Tahun 1982, tentang Pembangunan Perkampungan Industri Kecil (PIK) di areal PPL, Perluasan Kawasan Industri Pulo Gadung dan penunjukan Kepala Proyek Pelaksana pembangunan Perkampungan Industri Kecil.

Untuk menunjang pertumbuhan dan perkembangan para Pengusaha Industri Kecil tersebut di atas, agar dapat menghasilkan barang-barang yang bermutu serta tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan, maka pengusaha-pengusaha industri kecil dimaksud perlu dilokalisir di satu tempat. Untuk itu Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sudah mempersiapkan lokasi untuk para penguasha kecil tersebut di Jakarta Timur, yang merupakan Perkampungan Industri Kecil (PIK).

Kebijaksanaan Pemerintah DKI Jakarta dalam pembangunan Wilayah Jakarta Timur :

- a. Surat keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.1 B 3/2/35/1969 tanggal Lampiran Daerah (LD) 1969 No.85 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Penggunaan Tanah Yang Termasuk Peruntukan Industrial Estate Pulo Gadung Jakarta Timur. Ditetapan bahwa luas areal kerja Industrial Estate Pulo Gadung adalah kurang lebih 500 hektar.
- b. Areal kerja ini kemudian diperluas dengan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.Da 11/2/28/1972 tanggal 10 Januari 1972 tentang Perluasan Daerah Penguasaan Planologis Bidang Tanah Guna Pambangunan Industrial Astate Pulo Gadung, menjadi seluas lebih kurang 800 hektar.
- c. Selanjutnya perluasan lebih kurang 800 hektar tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.369 tahun 1979 tanggal 1 Januari 1979 tentang Pembubaran dan Perubahan Status Otorita/Proyek-proyek

Daerah Perluasan Menjadi Proyek Pengembangan Lingkungan Perluasan Kawasan Industri Pulo Gadung (PPL-PKIP).

- d. Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.352 tahun 1980 tentang pembangunan Perkampungan Industri kecil (PIK) Pulo Gadung, seluas lebih kurang 44 hektar sebagai tempat pusat/sentralisasi penampungan para pengusaha/pengrajin industri kecil khususnya yang berada di Wilayah DKI Jakarta dalam satu lokasi.
- e. Berdasarkan Instruksi Gubernur KDKI Jakarta No.0546/INSTRUKSI/BKD/WK III/80 perihal Pengembangan Kawasan Proyek Pengembangan Lingkungan Pulo Gadung sebagai Lokasi Industri Kecil Seluas Lebih Kurang 44 hektar. Untuk selanjutnya baik pembinaan maupun pengembangan PIK Pulo Gadung merupakan tanggung jawab PPL-PKIP.
- f. Berdasarkan SK Gubernur KDKI Jakarta No.1291 tahun 1986 tanggal 1 Agustus 1986 tentang Pembubaran Proyek Pengembangan Lingkungan (PPL) dan Pembentukan Badan pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung.

Dengan keluarnya SK Gubernur KDKI Jakarta No.1291 tahun 1986, maka pembinaan dan pengembangan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung selanjutnya menjadi tugas dan tanggung jawab Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung.

4.1.2. Maksud Dan Tujuan Dari Pembangunan PIK Pulo Gadung

Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung yang dibangun oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PEMDA DKI) menempati areal seluas lebih kurang 44 Ha lengkap dengan sarana dan prasarana berikut fasilitas-fasilitas penunjang lainnya.

Pembangunan sarana, prasarana, dan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya di areal Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung tersebut dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan keuangan PEMDA DKI.

Adapun tujuan dari pembangunan PIK Pulo Gadung adalah :

- a. Untuk menampung (merelokasi) pengusaha/pengrajin ekonomi lemah yang bergerak di bidang industri kecil yang tersebar diberbagai tempat di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. Membina dan membimbing para pengrajin/pengusaha ekonomi lemah atau pengusaha kecil supaya dapat dapat dikembangkan menjadi pengrajin/pengusaha menengah, selanjutnya jika pengusaha ekonomi lemah tersebut sudah berkembang menjadi pengusaha menengah harus keluar dari Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung, dan diganti oleh pengusaha ekonomi lemah atau pengusaha kecil lainnya.

Melalui program dengan pola PIK yang dilakukan oleh PEMDA DKI diharapkan dapat membawa manfaat yang positif bagi para pengrajin atau pengusaha kecil dan juga pemerintah DKI. Bagi Para pengrajin, program ini dapat menjadi jawaban atas beberapa permasalahan pokok yang dihadapi

seperti tempat hunian yang layak, lapangan pekerjaan, pembinaan untuk mengembangkan usaha dan bantuan modal usaha. Sedangkan bagi pemerintah daerah PIK dapat menjadi salah satu sumber yang dapat mengangkat perekonomian warganya yang pada akhirnya dapat mendatangkan pemasukan bagi keuangan daerah.

4.1.3. Deskripsi Proyek Pembangunan PIK Pulo Gadung

Pembangunan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung seluas lebih kurang 44 Ha didasarkan atas *master plan* yang disusun oleh konsultan PT. Tando Design Engineering pada tahun 1980 / 1981.

Berdasarkan Master Plan tersebut direncanakan dapat terbangun sarana dan prasarana sebagai berikut:

a. Sarana :

- Unit sarana kerja dan hunian sebanyak 2.000 unit.
- Kantor PPL PKIP (BPLIP Pulo Gadung).
- Sarana Ibadah (Masjid).
- Sekolah Dasar (SD).
- Taman Kanak – Kanak (TK).
- Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskes.mas).
- Pos Pemadam Kebakaran.
- Gudang.

b. Prasarana :

- Jalan kendaraan.
- Jalan pedestrian / jalan orang.

- Parkir kendaraan.
- Saluran lokal.
- Saluran penghubung.
- Saluran penampung

c. Fasilitas – Fasilitas Penunjang :

- Jaringan instalasi listrik.
- Jaringan instalasi air bersih (PAM).
- Lampu penerangan jalan (PJU).
- Jaringan telepon

d. Dasar Pemilihan Lokasi PIK) Pulo Gadung

Sesuai dengan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Nomor 0546/ INSTRUKSI/BKD/WK III/1980, Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung terletak dalam areal kerja PPL PKIP. Namun sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1291 Tahun 1986, PIK Pulo Gadung terletak dalam areal kerja BPLIP Pulo Gadung didasarkan atas beberapa potensi yang ada di wilayah tersebut, antara lain :

- Kawasan bidang pengelola lingkungan industri dan pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung mempunyai kedudukan yang sangat strategis bagi pengembangan kota Jakarta ke areal timur, sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan wilayah dan lintas sektoral (RUTR DKI 1985 – 2005).

- Kegiatan penduduk daerah setempat masih sangat beraneka ragam, dari yang bekerja pada bidang agraria, bidang perdagangan, bidang jasa / perkantoran hingga di bidang industri.
- Peruntukan lahan di kawasan ini sebagian besar untuk fasilitas hunian sedangkan lahan yang tersedia untuk membangun industri menempati urutan kedua dengan ditunjang jalur hijau yang berupa sawah, rawa, jalur hijau, tanah kosong dan daerah aliran sungai.
- Pengembangan jaringan listrik, jaringan air bersih dan jaringan telepon untuk melayani permintaan satuan sambungan.
- Pengembangan jaringan transportasi yang makin maju dan lancar, baik dalam pengembangan sarana jalan maupun angkutan umum.
- Pembangunan sistem drainase dan pembuangan air limbah sudah dibuat secara terencana pada setiap kavling industri yang sudah tergabung dalam aliran sungai yang melintasi daerah rencana. Kali Buaran dan Kali Cakung merupakan salah satu drainase yang dikembangkan untuk menampung air hujan dan air kotor dari rumah tangga.
- Potensi daerah sekeliling kawasan, khususnya di sebelah barat, yakni Kawasan Industri Pulo Gadung (PT. JIEP), sebelah utara daerah jasa dan perdagangan, sebelah timur daerah lingkungan perumahan dan bagian selatan merupakan peruntukan lahan campuran (perdagangan, jasa, perumahan).

4.1.4. Tahap Pembangunan PIK Pulo Gadung

Pelaksanaan pembangunan Sarana, Prasarana, Penghijauan dan fasilitas-fasilitas umum di areal PIK Pulo Gadung dilakukan secara bertahap, sesuai dengan besarnya anggaran yang disetujui oleh Pemerintah DKI Jakarta melalui Daftar Isian Proyek (DIPDA). Mengingat pembangunan PIK Pulo Gadung mencakup areal yang cukup luas, maka pelaksanaan pembangunannya dibagi menjadi beberapa blok. Sampai saat ini blok-blok tersebut antara lain adalah Blok A, B, C, D, E, dan F.

a. Pembangunan Tahap Pertama.

Dalam tahap pertama dilaksanakan pembangunan prasarana di Blok A, B dan C, sesuai dengan anggaran tahun 1981/1982, dengan perincian sebagai berikut :

- Pematangan tanah;
- Pembuatan jalan kendaraan;
- Pembuatan tempat parkir kendaraan;
- Pembangunan drainase;
- Pembangunan jalan pedestrian;
- Pembangunan penerangan jalan umum;
- Penghijauan;
- Instalasi air bersih; dan
- Instalasi air kotor.

b. Pembangunan Tahap Kedua.

Pembangunan tahap selanjutnya dilaksanakan pada tahun anggaran 1982/1983 yang meliputi pembangunan sarana dan prasarana sebagai berikut :

- 1) pembangunan Sarana Kerja dan Hunian sebanyak 206 unit;
- 2) Pematangan tanah;
- 3) Perlengkapan kantor;
- 4) Perlengkapan Puskesmas;
- 5) Instalasi listrik;
- 6) Ruang Pompa;
- 7) Deep Well.

Bangunan Sarana Kerja dan Hunia adalah bangunan berlantai 2 (dua). Lantai bawah terdiri dari : ruang kerja, ruang tangga dan kamar mandi. Sedangkan Lantai atas adalah kamar tidur.

c. Pembangunan Tahap Ketiga

Usaha dari para pengrajin yang menempati PIK Pulo Gadung mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang pesat, sehingga Sarana Kerja yang tersedia dirasa kurang memadai lagi, karena itu para pengusaha/pengrajin industri kecil banyak yang menambah bangunan unit tersebut kebelakang seluas 30 M² yang digunakan sebagai tambahan ruang kerja, dan tambahan ke depan seluas 18 M², yang dipergunakan sebagai ruang pameran (*show room*).

Untuk menjaga agar mutu produksi dapat lebih meningkat lagi sudah tentu diperlukan tenaga kerja yang trampil dan sarana yang

memadai, sehingga para pekerja dapat bergerak dengan leluasa dalam melaksanakan pekerjaannya.

Sesuai dengan pertumbuhan dan peningkatan dari jumlah pengusaha/pengrajin usaha kecil serta guna mengimbangi kemajuan-kemajuan yang telah dicapai para pengusaha/pengrajin, maka untuk tahun berikutnya dilaksanakan pembangunan sebagai berikut :

- 1) Sarana Kerja dan Hunian sebanyak 292 unit;
- 2) Jalan pedestrian / orang;
- 3) Penerangan jalan umum;
- 4) Perluasan Kantor Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung.

d. Pembangunan tahap Keempat.

Berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur DKI Jakarta No.1180 tahun 1989 tanggal 31 Agustus 1989 tentang Penetapan kembali batas fisik penguasaan perencanaan kawasan BPLIP Pulo Gadung, ditetapkan areal kerja BPLIP Pulo Gadung yang semula seluas lebih kurang 800 hektar dikembangkan menjadi lebih kurang 950,15 hektar.

Untuk dapat melaksanakan penataan pembangunan di kawasan BPLIP Pulo Gadung diperlukan suatu master plan, sehingga pembangunan yang dilaksanakan di areal kerja BPLIP Pulo Gadung termasuk areal PIK Pulo Gadung, dapat terlaksana secara terpadu dan terarah.

Melihat jumlah pengunjung yang datang ke Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung semakin lama semakin meningkat, baik kunjungan dari instansi pemerintah, tamu-tamu pemerintah (tamu orang asing), warga masyarakat, maupun mereka yang datang secara pribadi untuk melihat atau membeli hasil produksi dari pengrajin PIK ataupun yang datang guna keperluan studi banding, maka dirasa perlu membuat suatu bangunan khusus yang berfungsi sebagai tempat untuk menampung, memamerkan sekaligus menjual produksi dari semua pengrajin industri kecil.

Dengan semakin berkembangnya usaha para pengusaha atau pengrajin industri kecil, berdampak positif antara lain dengan semakin banyaknya tenaga kerja yang terserap, dengan demikian mengurangi pengangguran dan meningkatkan produktifitas masyarakat serta meningkatkan perekonomian.

4.1.5. Penetapan dan Penempatan Penghuni.

Dalam penempatan dan penempatan para penghuni di unit-unit sarana kerja dan hunian yang telah tersedia di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung pada tahap 1 (fase 1) dibentuk Tim Pelaksanaan Pengisian Sarana Kerja dan Huni di bawah pimpinan Kepala Biro Bina Sarana Perekonomian Daerah (BANGSAREKDA) DKI Jakarta dengan anggota-anggota terdiri dari unsur-unsur Biro Bina Sarana Pengembangan Produksi

Daerah (BANGPRODA) DKI Jakarta, Kanwil/Dinas Perindustrian DKI Jakarta dan Proyek Pembangunan PIK Pulo Gadung.

Pengusaha/pengrajin yang pertama kali menempati /menghuni Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung adalah dari 2 (dua) sentra, yaitu:

a. Sentra Manggarai.

Sentra Manggarai dikhususkan bagi pengusaha / pengrajin kompor tradisional yang selama ini menempati tempat yang sangat kumuh. Tempat hunian mereka selain kumuh juga sempit sehingga para pengrajin sulit untuk mengembangkan usahanya, sedangkan tanah yang mereka tempati adalah tanah Perum PJKA. Hasil produksi para pengrajin / pengusaha tersebut sangat langka dan potensial serta mempunyai pangsa pasar yang cukup luas, mengingat kompor yang diproduksi tidak hanya digunakan di wilayah DKI Jakarta tetapi juga diluar Jakarta, karena kompor tradisional tersebut memiliki keistimewaan tersendiri, yaitu kompor tersebut diberi lubang anti meledak.

b. Sentra Pluis (Palmerah).

Sentra Pluis / Palmerah adalah para pengusaha / pengrajin konfeksi, pengusaha / pengrajin di sini juga tempatnya sangat kumuh yang mana tempat berproduksi juga sekaligus merupakan tempat tinggal, apabila musim hujan lokasi tersebut banjir, sedangkan produksi yang mereka hasilkan cukup bagus dan pangsa pasarnya bukan hanya di Indonesia saja melainkan juga para konsumen manca negara.

Berdasarkan hasil survey yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah inilah akhirnya pada tanggal 15 Agustus 1983 para pengusaha tersebut oleh Pemerintah DKI Jakarta secara serentak dipindahkan untuk menempati komplek Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung dengan status sewa kontrak, dimana sewanya dibayar perbulan sedangkan kontraknya per 1 (satu) tahun, apabila kontrakannya sudah berakhir bisa diperpanjang kembali dengan ketentuan sarana kerja dan hunian tersebut digunakan sesuai dengan fungsinya yaitu disamping tempat usaha / berproduksi juga sekaligus sebagai tempat tinggal.

Sewa untuk perbulannya ditetapkan sebagai berikut:

- a. Tipe 6034 sebesar Rp 40.000;
- b. Tipe 6042 sebesar Rp 44.000;
- c. Tipe 9048 sebesar Rp 50.000

Untuk tahap pertama pengusaha/ pengrajin yang menempati sarana kerja dan hunian di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung sebanyak 120 pengusaha / pengrajin dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pengusaha / pengrajin kompor sebanyak 35 pengusaha /Kepala keluarga.
- b. Pengusaha / pengrajin konfeksi sebanyak 85 pengusaha / Kepala Keluarga.

Persyaratan bagi calon penghuni perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung yang telah ditentukan oleh Tim antara lain :

- a. Mempunyai Kartu Tanda Penduduk (KTP) DKI Jakarta.

- b. Mempunyai usaha.
- c. Mempunyai Surat Ijin Usaha Perdagangan.
- d. Bersedia pindah dari tempat semula ke PIK Pulo Gadung.
- e. Usahanya tidak mungkin berkembang lagi di tempat (lingkungan)
asalnya.
- f. Bersedia mentaati semua ketentuan dan peraturan yang berlaku di
PPL PKIP.

4.1.6. Kondisi PIK Saat ini.

Pembangunan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung saat ini baru mencapai kurang lebih 47 % dari rencana semula yang merupakan tahap awal dari pengembangan areal kerja Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung (dulu PPL Perluasan Kawasan Industri Pulo Gadung), seluas kurang lebih 950,15 Ha, dengan sumber pembiayaan diperoleh dari subsidi APBD DKI Jakarta sejak tahun anggaran 1981 / 1982 sampai sekarang dan telah menampung sebanyak 424 pengusaha / pengrajin, yang berasal dari sentra dan non sentra di wilayah Daerah Khusus Ibukota. Di wilayah DKI Jakarta menurut data dari Dinas / Kanwil Deperindag DKI Jakarta terdapat lebih kurang 30.000 pengusaha / pengrajin industri yang menyebar di sentra-sentra dan non sentra.

Pengusaha / pengrajin yang ada di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung oleh Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung dikelompokkan menjadi 5 (lima) sentra atau kelompok yaitu :

a. Sentra Konfeksi.

Adalah merupakan sentra yang menghasilkan produk-produk Garmen / Konfeksi dengan berbagai produk yang cukup kompetitif, anggotanya berjumlah 251 pengusaha / pengrajin, dengan kapasitas produksi 374.945 potong / bulan dan omzetnya Rp 1.874.725.000.

Produksi yang dihasilkan : busana muslim, pakaian pria dan wanita, pakaian anak-anak, seragam kantor / sekolah dan produk pakaian jaen, dengan tujuan pasar kota-kota besar di Indonesia dan ekspor dengan negara tujuan, Asia, Afrika dan Eropa.

b. Sentra Kulit.

Adalah merupakan sentra yang menghasilkan produk aneka kulit yang saat ini menjadi tempat kulakan mau pun belanja langsung/pesanan, yang anggotanya berjumlah 50 pengusaha pengrajin dengan kapasitas produksi 74.600 buah / bulan dengan omzet Rp 1.169750.000;

Produk yang dihasilkan antara lain tas, ikat pinggang, dompet, sandal, sepatu pria dan wanita dan bola kaki, tujuan pasar adalah lokal dan ekspor dengan negara tujuan Asia dan Timur Tengah, khusus produk bola kaki telah mendapat lisensi dari FIFA (badan sepak bola dunia).

c. Sentra Logam.

Sentra logam merupakan bagian dari kegiatan industri yang menghasilkan produk-produk yang berkaitan dengan logam mulai dari kompor tradisional dengan bahan bakar minyak / batu bara yang saat ini masih banyak dibutuhkan, komponen kendaraan, perbengkelan.

Sentra ini anggotanya berjumlah 61 pengusaha / pengrajin dengan kapasitas produksi 32.991 unit / perbulan dengan omzet Rp 579.875.000

d. Sentra Meubel

Berbagai produk meubel dengan sentuhan seni dan karya seni tinggi, dihasilkan sentra ini mulai dari untuk perabot rumah tangga, perkantoran, hotel, sekolah sampai dengan produk-produk khusus sesuai dengan selera pemesan.

Pengusaha yang tergabung dalam sentra ini berjumlah 18 pengusaha / pengrajin dengan kapasitas produksi 16.400 unit / bulan dengan omzet Rp 136.250.000.

e. Sentra Komoditi.

Sentra ini merupakan sentra yang menghasilkan aneka produk seperti kopi bubuk, cinderamata, fiber glass, bunga kering, minyak gosok, tapal bedak, kotak kosmetik, sablon, percetakan dan jilid, dengan tujuan pasar lokal.

Jumlah anggotanya sebanyak 44 pengusaha / pengrajin, kapasitas produksi 252.665 unit / bulan dengan omzet Rp 755.800.000.

4.1.7. Status Penggunaan Sarana Kerja dan Hunian (SK & H)

Berdasarkan Surat keputusan (SK) Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 931 Agustus tahun 1983, tentang “Ketentuan-ketentuan pedoman pengatuan pemakainya serta penghunian Sarana Kerja dan Hunian Tahap I Perkampungan Industri Kecil (PIK) di areal PPL – Perluasan Kawasan Industri Pulo Gadung Jakarta”, untuk sementara waktu sampai

ditentukan lain, pemakaian serta penghunian sarana kerja dan hunian dimaksud diatas, didasarkan pada sewa kontrak untuk selama 1 (satu) tahun, dengan pengertian sewaktu-waktu dapat ditingkatkan menjadi sewa beli sepanjang sudah dimungkinkan terlaksannya kredit untuk pemilikan bangunan sarana kerja dan hunian, sesuai dengan ketentuan dan sistem yang berlaku dalam hal ini.

Sesuai dengan ide dasar pembangunan Perkampungan Industri Kecil (PIK) adalah: Untuk mengangkat harkat dan mertabat para pengusaha/pengrajin, dari pengusaha/pengrajin kecil kemudian dibina agar tumbuh menjadi pengusaha/pengrajin menengah atau besar. Dengan demikian menjadi penghuni PIK hanya bersifat sementara, yaitu sementara mendapat pembinaan untuk mengembangkan usahanya dan apabila usahanya sudah berkembang dan besar maka pengusaha/pengrajin tersebut akan pindah ke kawasan industri yang lebih besar dan Sarana Kerja dan Hunian yang ditinggalkannya pada PIK akan diisi dengan pengrajin/pengusaha kecil yang baru, demikian seterusnya.

4.1.8. Perjanjian Sewa Kontrak Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung

Hubungan hukum antara PEMDA DKI yang dalam hal ini diwakili oleh Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulo Gadung dengan setiap pengrajin/pengusaha kecil yang menempati PIK adalah "Sewa Kontrak".

Istilan “kontrak” dalam hal ini dimaksudkan untuk menunjukkan jangka waktu berlakunya perjanjian yang dibuat. Misalnya 1 tahun atau 3 tahun. Sedangkan “sewa” menunjukkan obyek atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Penyewa berhak memakai sarana kerja dan hunian yang disediakan dengan membayar sewa yang harus dibayar setiap bulan. Sebaliknya pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan bangunan dalam keadaan siap untuk dipakai dan untuk itu berhak atas menerima uang sewa.

Sebagaimana telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bahwa tindakan penyewaan bukanlah tindakan kepemilikan, dengan disewakannya bangunan yang berupa Sarana Kerja dan Hunian tersebut tidak membuat kepemilikannya beralih. Oleh karenanya pihak yang menyewakan tidak harus sebagai pemilik. Yang walaupun demikian syarat berlakunya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata tetap harus dipenuhi agar suatu perjanjian berlaku tanpa cela.

Sesuai dengan peruntukannya, untuk dapat diterima sebagai penghuni PIK Pulo Gadung, harus dipenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan oleh pihak pengelola, yaitu :

- a. Pengusaha kecil;
- b. Memiliki KTP DKI Jakarta;
- c. Bersedia pindah ke PIK Pulo gadung;
- d. Diutamakan mereka yang tidak memiliki tempat usaha sendiri;

- e. Tempat usahanya tidak mungkin dikembangkan lagi, karena tempat usahanya yang kecil, membaaur dengan perumahan dan tidak sesuai dengan rancata tata kota;
- f. Proses produksi tidak menimbulkan polusi;
- g. Usaha telah berjalan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun dan sudah punya pasar sendiri;
- h. Perusahaan harus mempekerjakan tenaga kerja minimal 5 (lima) orang;
- i. Bersedia menjadi anggota Koperasi Perkampungan Industri (KOPIK) Pulo Gadung; dan
- j. Memiliki surat keterangan usaha dan domisili usaha dari kelurahan dan camat setempat.

Secara umum isi dari Perjanjian Sewa Kontrak Sarana Kerja dan Hunian di Perkampungan Industri Kecil Pulo Gadung, sejauh pengamatan penulis telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam artian tidak terdapat klausula-klausula menunjukkan dominasi kedudukan dari salah satu pihak yang dapat menyebabkan kerugian pada pihak lain.

Namun demikian, tidak berarti dalam pelaksanaan perjanjian kontrak sewa tersebut tidak terdapat permasalahan. Dalam penelitian yang telah penulis lakukan masih ada permasalahan yang perlu mendapat perhatian guna lebih memberdayakan para pengrajin atau pengusaha kecil yang menghuni PIK Pulo Gadung, sebagaimana akan diuraikan pada bagian akhir dari bab ini.

4.2. Peran Instansi yang berwenang dalam Pengelolaan PIK Pulo Gadung

Dalam membina para pengusaha/pengrajin industri kecil yang ada di perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung Pemerintah DKI Jakarta melibatkan beberapa instansi terkait, antara lain:

- a. Biro perekonomian Daerah.
- b. Kanwil/Dinas Tenaga kerja.
- c. Kanwil/Dinas Perindag.
- d. Kanwil Koperasi.

Kepada para pengusaha atau pengrajin industri kecil tersebut diberikan bimbingan dan penyuluhan pada waktu-waktu tertentu oleh Dinas Teknis tersebut di atas guna membekali para pengrajin dengan pengetahuan dan ketrampilan untuk meningkatkan kualitas produk, manajemen, permodalan dan pemasaran dengan harapan para pengrajin atau pengusaha kecil tersebut pada saatnya mampu mengembangkan usahanya dengan kemampuan dan keahliannya sendiri, dengan demikian dapat terwujud manusia Indonesia yang adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945.

Bimbingan dan penyuluhan yang diberikan kepada para pengusaha atau pengrajin industri kecil meliputi beberapa aspek, yaitu:

- a. Permodalan

Didirikannya Koperasi Perkampungan Industri Kecil (KOPIK) Pulo Gadung guna menunjang para pengusaha industri kecil yang ada di PIK Pulo Gadung untuk mendapatkan permodalan, bahan baku yang dibutuhkan para pengusaha atau pengrajin dan untuk mendapatkan order

atau pesanan dari dalam maupun luar negeri. Permodalan mereka ada juga yang berasal dari sebagian keuntungan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Bank-Bank Pemerintah mau pun Bank-Bank Swasta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni PIK yang menjadi responden dalam penelitian ini, diperoleh informasi bahwa selama ini modal kerja yang dapat disediakan oleh Koperasi sangat terbatas sehingga tidak jarang permintaan pasar tidak dapat terpenuhi semuanya, yang mengakibatkan perkembangan usaha menjadi lamban.

Sebagai langkah antisipasi dan jalan keluar dari permasalahan permodalan, kiranya pengusaha tidak hanya terfokus pada lembaga koperasi atau perbankan, karena disamping lembaga konvensional tersebut sekarang ini sudah ada metode pembiayaan usaha yang dapat dipergunakan sebagai alternatif seperti Leasing, factoring, pembiayaan konsumen dan sebagainya.

b. Peningkatan Mutu Hasil Produksi

Dalam rangka menghadapi era pasar bebas sekarang ini, peningkatan mutu produk merupakan suatu keharusan dan syarat yang penting untuk memajukan usaha. Tanpa meningkatkan mutu hasil produksi pengusaha kita akan sulit bersaing dengan produk dari luar yang terus-menerus melakukan inovasi dan kreasi untuk merebut pasar dengan harga yang sangat bersaing.

Untuk meningkatkan hasil produksi dari para pengrajin/pengusaha kecil yang tinggal di PIK Pulo Gadung pihak pengelola (BPLIP) Pulo

Gadung bekerja sama dengan Kanwil atau Dinas Perindustrian dan Perdagangan DKI Jakarta guna memberikan bimbingan dan penyuluhan kepada para pengusaha tersebut agar mereka dapat memproduksi barang-barang yang bermutu sesuai dengan kebutuhan pasar lokal mau pun ekspor. Serta mampu melakukan inovasi dan mengembangkan kreasi guna mengantisipasi selera pasar yang terus berubah.

c. Pemasaran Hasil Produksi Industri Kecil.

Telah disadari bahwa sebaik apapun produk yang dihasilkan, setinggi apapun produktifitas dari para pengrajin/pengusaha, tanpa penjualan atau pemasaran tidak akan mendatangkan uang. Dimana dan kapanpun uang dalam arti modal sangat diperlukan oleh siapapun, terutama seorang pengusaha. Bagi pengrajin/pengusaha kecil yang tinggal di PIK keberhasilan dalam penjualan atau pemasaran sangat menentukan berkembang tidaknya usaha yang mereka rintis. Melalui penjualan akan diperoleh keuntungan dan keuntungan diharapkan dapat menutup biaya sewa Sarana Kerja dan Hunian, membeli bahan mentah yang diperlukan, menggaji karyawan, dan sebagainya dan sisanya bisa dipergunakan untuk meningkatkan volume usaha atau produksi. Dengan demikian usahanya pun akan semakin berkembang.

BPLIP sebagai pengelola PIK Pulo Gadung dalam memberi bimbingan tentang pemasaran bekerja sama dengan Kanwil atau Dinas Perindustrian dan Perdagangan DKI Jakarta, guna memberikan penyuluhan dan bimbingan kepada para penghuni PIK Pulo Gadung

tentang cara pemasaran hasil-hasil industri kecil dan manajemen usaha yang baik.

d. Kesehatan dan Keselamatan Kerja.

Salah satu unsur yang tidak boleh dilupakan dalam setiap menjalankan suatu usaha adalah kesehatan dan keselamatan kerja. Kita tentu menyadari bahwa kesehatan itu tak ternilai harganya, oleh karena itu dalam masalah kesehatan kita mengenal istilah “lebih baik mencegah daripada mengobati”. Setiap pekerjaan mempunyai resikonya sendiri-sendiri. Ada pekerjaan yang resiko kecelakaannya tinggi ada yang rendah, namun yang lebih penting adalah memberi pengertian dan penyuluhan kepada pengrajin/pengusaha kecil (sebelum mereka menjadi pengusaha menengah atau besar) tentang berbagai aspek yang menyangkut resiko kerja, kesehatan dan keselamatan kerja.

Kesehatan dan keselamatan kerja tidak hanya bertujuan menghindari kecelakaan kerja, di dalamnya termasuk menghindari pencemaran lingkungan sebagai akibat aktifitas usaha, yang apa akhirnya dapat berdampak pada kesehatan masyarakat.

Untuk itu BPLIP Pulo Gadung bekerja sama dengan Kanwil atau dinas tenaga kerja DKI Jakarta dalam waktu-waktu tertentu memberikan penyuluhan-penyuluhan tentang Kesehatan, Keselamatan Kerja (K3) kepada para pengusaha dan tenaga kerja. Dengan penyuluhan ini diharapkan para pekerja dapat bekerja dengan sehat dan selamat.

Bimbingan dan penyuluhan dari Dinas Teknis terkait tersebut di atas berdampak positif bagi para pengusaha atau pengrajin yang ada di PIK Pulo Gadung, hal ini terbukti dengan adanya beberapa pengusaha atau pengrajin yang telah melakukan ekspor, baik melalui Bapak Angkat maupun ekspor secara langsung.

Selain peran penting yang dijalankan oleh instansi terkait tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa peran yang tidak kalah pentingnya untuk mewujudkan tujuan pembangunan PIK Pulo Gadung adalah pengawasan yang dilakukan oleh pihak pengelola (BPLIP Pulo Gadung).

Hal ini menjadi penting, mengingat bahwa pemerintah daerah tidak menghendaki para pengrajin/pengusaha kecil yang sudah masuk sebagai penghuni Sarana Kerja dan Hunian di PIK Pulo Gadung akan selamanya tinggal di PIK Pulo Gadung. PIK hanya sebagai tempat penampungan sementara yang penghuninya terus bergulir atau berganti. Para pengrajin/pengusaha kecil dikumpulkan di PIK dengan tujuan mendapat pembinaan dan selanjutnya mampu berdiri sendiri dengan hasil usaha yang memadai dan mampu mensejahterakan keluarganya. Dengan demikian salah satu tujuannya adalah pemerataan kesempatan berusaha bagi warga masyarakat yang sangat membutuhkan.

Jika perlu setiap penghuni yang masuk PIK Pulo Gadung dibatasi dengan waktu tertentu, untuk memotivasi mereka dalam waktu yang telah ditentukan bisa mandiri, sebab tanpa diberi batas waktu demikian ada sementara pengrajin/pengusaha yang berusaha menjadi penghuni abadi di PIK yang

tentunya akan membatasi kesempatan bagi pengrajin atau pengusaha kecil lainnya yang ingin mendapat pembinaan di PIK.

4.3. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung dan Solusi penyelesaiannya.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap data primer terhadap kedua pihak yang menjadi subyek hukum dalam perjanjian sewa Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung, terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dari masing-masing pihak.

Hambatan yang dihadapi oleh para pengrajin/penghuni PIK Pulo Gadung antara lain :

1. Masalah Modal Usaha

Sebagaimana kita ketahui, bahwa kebutuhan dana bagi seseorang memang merupakan pemandangan sehari-hari. Baik dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari, apalagi dalam hal berusaha di berbagai bidang bisnis, karena bagi seorang pengusaha apakah itu pengusaha kecil maupun pengusaha besar uang dalam arti modal memegang peranan yang sangat penting. Sulit bagi kita jika membayangkan suatu usaha bisa berjalan dengan baik tanpa didukung modal usaha yang memadai. Modal usaha dimana dan kapanpun juga selalu dibutuhkan oleh setiap pengusaha.

Di lain pihak banyak juga orang/kumpulan orang-orang/lembaga/badan hukum yang justru kelebihan dana, meski hanya

bersifat momentum, sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasi dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomi. Maka, sesuai dengan kaidah ekonomi, ada *demand* dan ada pula *supply*, akhirnya sepanjang sejarah terciptalah institusi, yang secara tradisional pihak yang kelebihan dana mensupply dana langsung kepada pihak yang membutuhkan dana. Dengan demikian, apa yang dikenal dengan "*tengkulak*" merupakan prototype dari institusi pinjam meminjam ini. Tetapi kemudian ulah pihak yang kelebihan dana ini dirasakan sangat mencekam, dengan mencoba mencari keuntungan (*return*) yang setinggi-tingginya. Inilah yang kemudiandikenal dengan riba (*usury*), dengan para pelakunya yang disebut "lintah darat". Dan, hukum dimana-mana, maupun agama melarang praktek lintah darat seperti ini.³¹

Bahwa sektor hukum, khususnya hukum bisnis dewasa ini sudah cukup berkembang, memang merupakan suatu fenomena dan fakta yang tidak terbantahkan. Terlebih lagi di era globalisasi ini, dimana hampir semua yang terjadi di negeri lain di bidang bisnis dan karenanya juga di sektor legal, akhirnya juga dipraktekkan di Indonesia ini.

Perkembangan sektor hukum bisnis yang begitu cepat itu, membawa konsekuensi terhadap perlunya sektor hukum di bidang ini ditelaah ulang, agar tetap *up to date*, seirama dengan perkembangan masa. Maka, jika yang mengatur perbankan dikenal adanya hukum

³¹ Munir Fuady, *Hukum Tentang pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal.3.

perbankan, atau yang mengatur perkreditan dikenal yang namanya hukum perkreditan sedangkan yang mengatur bantuan finansial lewat lembaga pembiayaan dikenal juga cabang hukum bisnis yang namanya hukum pembiayaan.³²

Berbarengan dengan penyaluran dana konvensional secara "*lintah darat ala Datuk Maringgih*" tersebut, terdapat pula berbagai institusi bisnis maupun sosial yang menjadi semacam "broker" yang melakukan *match* antara penawaran dana dengan permintaan dana. Lembaga-lembaga yang melakukan match dana tersebut secara konvensional disebut sebagai "bank". Tetapi kemudian lembaga konvensional yang namanya "bank" tersebut ternyata tidak cukup ampuh untuk menanggulangi berbagai keperluan dana dalam masyarakat. Satu dan lain hal mengingat keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank tersebut, keterbatasan dana, dan keharusan memberlakukan prinsip bernuansa "konservatif, *prudent banking* yang sangat sangat *heavily regulated*."³³

Kemudian dicarilah bentuk-bentuk penyandang dana baik sebagai "broker" ataupun tidak, untuk membantu pihak bisnis ataupun di luar bisnis dalam rangka penyaluran dana, baik yang berorientasi bisnis maupun yang berorientasi sosial. Sehingga terciptalah lembaga penyandang dana yang lebih fleksibel dan moderat dari bank, yang

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

dalam hal-hal tertentu tingkat resikonya bahkan lebih tinggi. Inilah yang kemudian dikenal sebagai lembaga pembiayaan, yang menawarkan model-model formulasi baru terhadap pemberian dana.

Setelah adanya fenomena tentang munculnya berbagai macam lembaga pembiayaan itu, seperti biasanya sektor hukum harus berbenah diri dan menyediakan perangkat di bidang yang terbilang relatif baru ini. Sehingga akhirnya muncullah suatu fragmentasi hukum yang kemudian kita sebut sebagai "Hukum pembiayaan".

Di Indonesia, walaupun sebelumnya sudah ada satu atau dua macam pranata penyaluran dana non bank, tetapi secara institusional gong mulai dibunyikan setelah Pemerintah mengeluarkan Keppres No.61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan, yang kemudian ditindak lanjuti oleh Keputusan Menteri Keuangan RI No.1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tatacara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Dalam peraturan perundang-undangan tersebut diperincikan bahwa kegiatan perusahaan pembiayaan meliputi :

- a. Sewa Guna Usaha,
- b. Modal Ventura,
- c. Perdagangan Surat Berharga,
- d. Anjak Piutang,
- e. Usaha Kartu Kredit, dan
- f. Pembiayaan Konsumen.

Masing-masing kegiatan perusahaan pembiayaan sungguhpun berbeda-beda dan mempunyai karakteristik sendiri-sendiri, tetapi masih banyak terdapat persamaannya. Karena semuanya memang bertujuan untuk memberikan kemudahan finansial bagi perusahaan lain.

Dalam praktek, para pengusaha kecil/pengrajin sampai saat ini belum dapat menikmati fasilitas kredit melalui lembaga perbankan maupun melalui lembaga pembiayaan sebagaimana disebutkan di atas.

Hambatan bagi pengusaha untuk memperoleh kredit dari bank adalah masalah agunan. Dengan status sebagai penyewa, di dalam perjanjian sewa yang telah dibuat antara pengelola dengan para pengusaha kecil/pengrajin tercantum larangan bagi penghuni (pengrajin/pengusaha) untuk menjaminkan Sarana Kerja dan Hunian yang di sewanya.

Sampai dengan saat ini, masalah permodalan ini bagi para pengrajin/pengusaha di PIK Pulo Gadung tetap menjadi kendala utama untuk memajukan usahanya. Adapun modal yang dapat dipergunakan melalui kredit Koperasi jumlahnya sangat terbatas dan tidak bisa menyesuaikan dengan kebutuhan modal kerja yang terus meningkat. Akibatnya adalah peningkatan volume produksi tidak dapat ditingkatkan secara signifikan dan dengan sendirinya peningkatan keuntunganpun terkadang terkuras untuyk menutupi harga bahan baku dan biaya-biaya lainnya yang terus meningkat. Akhirnya pengusaha kecil tetap menjadi pengusaha kecil.

2. Status sewa sarana kerja dan hunian yang tidak dapat dijadikan jaminan kredit.

Status pemakaian Sarana Usaha dan Hunian dengan menggunakan lembaga sewa dari sudut pandang para pengrajin/pengusaha kecil yang tinggal sebagai penyewa di PIK Pulo Gadung adalah kontra produktif dengan tujuan pembangunan PIK itu sendiri.

Tujuan dari pembangunan dan penyediaan Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung adalah untuk menyediakan sarana kerja dan hunian yang layak bagi para pengrajin/pengusaha kecil agar mendapat pembinaan agar dapat menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar, yang dengan sistem bapak angkat terus membina dan mendorong para pengusaha kecil. Bukan menjadi tujuan pemerintah daerah agar menjadikan para pengusaha/pengrajin yang menghuni PIK Pulo Gadung untuk selamanya tetap tinggal sebagai penyewa Sarana Kerja dan Hunian. Mereka hanya diperkenankan menjadi penyewa selama mereka sebagai pengusaha kecil. Setelah mereka mendapat pembinaan diharapkan dalam waktu yang tidak lama mereka akan tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar dan meninggalkan PIK Pulo Gadung, dan dengan demikian tempat yang mereka tinggalkan akan diisi kembali oleh pengusaha/pengrajin yang baru untuk mendapat pembinaan untuk tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar dan meninggalkan PIK, demikian seterusnya.

Dalam praktek pelaksanaannya, tujuan yang baik ini ternyata belum ditunjang dengan sarana yang cukup untuk mencapai tujuan tersebut. Bagi para pengusaha/pengrajin yang menghuni PIK Pulo Gadung, pembinaan yang dilakukan oleh pihak pengelola baik dari segi peningkatan kualitas produksi, manajemen maupun pemasaran, dirasa sudah mencukupi, namun aspek permodalan yang seharusnya di tunjang sepenuhnya oleh Koperasi PIK Pulo Gadung ternyata tidak memadai. Akibatnya perkembangan usaha bergerak dengan lamban, pengusaha kecil yang diharapkan tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar menjadi sulit diwujudkan.

Sebagai jalan keluar dari masalah tersebut, maka sebaiknya fungsi Koperasi ditingkatkan kembali guna memenuhi kebutuhan permodalan dari para anggotanya atau dikaji kembali adanya kemungkinan hak sewa tersebut dapat diterima sebagai agunan kredit dengan syarat-syarat yang bersifat khusus.

Adapun hambatan yang dihadapi pihak pengelola (BPLIP) :

1. Masih terjadi pengoperan sewa tanpa sepengetahuan Pengelola

Dalam Perjanjian Sewa Kontrak Sarana Kerja dan Hunian PIK Pulo Gadung yang dibuat antara pihak pengelola dengan penguhi, pada Pasal 7 ayat (3) terdapat larangan yang tegas kepada pihak penyewa untuk mengalihkan obyek sewa kepada siapapun juga tanpa seijin tertulis dari pihak pengelola (BPLIP Pulo Gadung).

Dalam praktek masih sering dijumpai terjadinya pengalihan sewa dari sementara penghuni kepada pihak lain secara sengaja dan diam-diam, sehingga menimbulkan kesulitan bagi pengelola dalam melakukan pembinaan sehingga apa yang menjadi tujuan dari pembangunan dan penyewaan Sarana Kerja dan Hunian tersebut sulit terwujud. Praktek pengalihan sewa secara diam-diam ini biasanya terbungkus dengan rapi sehingga tidak mudah untuk diketahui pihak pengelola.

Untuk mengatasi masalah tersebut, pihak pengelola telah mempunyai kiat-kiat khusus guna memastikan bahwa setiap petak Sarana Usaha dan Hunian tetap dihuni oleh orang yang tepat, guna menghindari tindakan spekulasi dari penghuni yang bertujuan mengambil keuntungan dari pengoperan Sarana Kerja dan Hunian yang disewanya.

2. Penggunaan Sarana Kerja dan Hunian menyimpang dari tujuannya

Dalam perjanjian sewa kontrak Sarana Kerja dan Hunian secara khusus dalam Pasal 1 ayat (1) sudah jelas disebutkan bahwa tujuannya adalah sebagai sarana kerja (melakukan kegiatan usaha industri kecil dan mengembangkan usananya) dan sekaligus sebagai tempat hunian. Hal ini telah sesuai dengan tujuan pemerintah daerah dalam menjawab setidaknya dua permasalahan pokok yang dihadapi oleh pengusaha kecil/pengrajin, yaitu lapangan kerja dan hunian, yang kemudian dipadu dengan pembinaan ketrampilan, manajemen dan pemasaran guna mencapai tujuan yang lebih mulia, yaitu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Dalam praktek sering dijumpai penggunaan sarana hunian dipergunakan untuk tujuan lain yang terkadang melanggar norma hukum dan kesusilaan misalnya tempat huniannya dipergunakan sebagai panti pijat atau tempat maksiat, yang jelas-jelas bertentangan dengan tujuan semula.

3. Adanya usaha dari sebagian penghuni untuk terus menempati/tidak mau keluar dari PIK Pulo Gadung

Sesuai dengan naman dan tujuan pendiriannya, Perkampungan Industri Kecil (PIK) hanya diperuntukkan bagi para pengrajin dan pengusaha dengan kategori "Pengrajin/Pengusaha Kecil". Pengrajin atau pengusaha kecil yang sudah maju dan mampu berdiri sendiri dan bukan lagi sebagai pengusaha kecil harus meninggalkan PIK.

Tujuan dari Pemerintah Daerah untuk membangun sarana kerja dan hunian dengan pola PIK adalah menampung para pengrajin atau pengusaha kecil ditempat hunian yang layak dengan disediakan sarana kerja yang memadai disuatu lokasi yang khusus untuk mempermudah akses terhadap pasar dan pembinaan baik terhadap peningkatan kualitas produksi, menejemen, permodalan maupun pemasaran, agar pengrajin atau pengusaha kecil tersebut dapat tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar dan dengan demikian bisa mandiri setelah meninggalkan PIK dengan tetap melakukan pembinaan dengan pola kemitraan kepada pengrajin atau pengusaha kecil yang menjadi penghuni PIK melalui pola bapak angkat.

Dalam praktek, yang dihadapi pihak pengelola adalah walaupun semua pengrajin atau pengusaha kecil yang menghuni PIK telah mendapat pembinaan yang sama, namun dalam pelaksanaannya kemajuan usaha dari tiap-tiap pengrajin/pengusaha kecil tidak sama, hal itu sangat tergantung kepada kesungguhan masing-masing pengrajin atau pengusaha kecil dalam menerapkan keahlian yang terima melalui pembinaan yang dilakukan oleh pihak pengelola.

Dari sementara penghuni terdapat “kesan” untuk tetap menjadi pengusaha kecil agar tetap menjadi penghuni PIK. Tentu tindakan demikian, bertentangan dengan tujuan dari pembangunan dan Penyediaan Sarana Kerja dan Hunian PIK di Pulo Gadung. Pihak pengelola mendengar informasi yang belum dapat dibuktikan bahwa ada pula sementara pengusaha yang secara sengaja mengalihkan sebagian kegiatan usahanya diluar PIK dengan tujuan agar tetap berstatus sebagai “Pengusaha Kecil” sehingga bisa terus menempati fasilitas yang disediakan oleh PIK.

Sebagai jalan keluar dari permasalahan tersebut, pihak pengelola mempertimbangkan untuk menempuh cara untuk membatasi masa sewa bagi seorang pengrajin atau pengusaha kecil yang menempati Sarana Kerja dan Hunian yang disediakan oleh pengelola PIK Pulo Gadung. Misalnya masa sewa selama 3 tahun hanya dapat diperpanjang satu kali selama 3 tahun lagi dan setelah itu tidak dapat diperpanjang lagi. Ketentuan demikian diharapkan dapat menjadi satu pemacu bagi para

pengrajin atau pengusaha kecil untuk berusaha dengan sungguh-sungguh untuk membangun pondasi usahanya agar dalam masa tersebut mampu menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar yang mampu berdiri sendiri.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan analisis tersebut di atas dapat diambil kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut :

5.1. Kesimpulan :

- 5.1.1. Perjanjian sewa kontrak Sarana Kerja dan Hunian melalui Pola Perkampungan Industri Kecil (PIK) telah mendatangkan manfaat ekonomi yang besar bagi pengusaha kecil dan juga pemerintah DKI Jakarta.
- 5.1.2. Adanya peran terpadu dari pihak-pihak yang terkait dalam pengelolaan PIK Pulo Gadung khususnya yang menyangkut pembinaan baik dari aspek peningkatan kualitas produksi, manajemen, permodalan, pemasaran dan lingkungan hidup sangat membantu para pengrajin atau pengusaha kecil untuk tumbuh menjadi pengusaha menengah atau pengusaha besar yang mandiri dan tangguh.
- 5.1.3. Hambatan-hambatan yang dihadapi kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian disebabkan karena ketantuan dalam perjanjian yang kurang akomodatif sehingga perlu dikaji kembali.

5.2. Saran-saran :

- 5.2.1. Guna mengatasi kesulitan permodalan, perlu dikaji kemungkinan hak sewa atas Sarana Kerja dan Hunian di PIK Pulo Gadung agar dapat dijadikan jaminan kredit dengan syarat-syarat yang longgar dan terjangkau.
- 5.2.2. Perlu dilakukan tindakan tegas dari pihak pengelola terhadap penyalahgunaan peruntukan dari Sarana Kerja dan Hunian atau terhadap penghuni PIK yang mengalih sebagian usahanya diluar PIK dengan tujuan tetap menjadi penghuni PIK.
- 5.2.3. Perlu dikaji kembali kemungkinan perjanjian sewa dapat ditingkatkan dengan perjanjian sewa beli atau pemberian HGB kepada para penghuni yang betul-betul memerlukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Achmad Busro, 1985, *Hukum Perdata II – Hukum Perikatan*, Percetakan Oetama, Semarang.
- Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum & Tata Hukum Indonesia*, cetakan Kedelapan, Balai Pustaka, Jakarta
- Gautama Sudargo, 1976, *Pengantar Hukum Perdata International Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta
- Ichsan Ahmad, 1967, *Hukum Perdata I b*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta
- Jajuir Sumardi, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Franchise*, Cetakan Ke 1 PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J.Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT.Citra Aditya, Bandung.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2002, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mariam Darus Badruszaman, 1974, *Hukum Perdata bagian perikatan*, Fakultas Hukum USU.
- _____, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1982, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta.
- Projodikoro Wirjono, 1980, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung
- Purwahid Patrik, 1982, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Undip, Semarang.
- _____, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta.

_____, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta.

_____, 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Soleh K.Wantjik, 1981, *Hukum Acara Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sumadi Suryabrata, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wirjono Projodikoro, 1953, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, W.v.Hoeve, Bandung.